



## 平成27年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年10月29日

上場取引所 東

上場会社名 ダイビル株式会社

コード番号 8806 URL <http://www.daibiru.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長執行役員

(氏名) 山本 竹彦

問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 財務・経理部長

(氏名) 林 洋一

TEL 06-6441-1933

四半期報告書提出予定日 平成26年11月12日

配当支払開始予定日

平成26年12月5日

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成27年3月期第2四半期の連結業績(平成26年4月1日～平成26年9月30日)

#### (1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年3月期第2四半期	17,989	1.2	5,352	3.5	4,828	4.9	2,258	△25.6
26年3月期第2四半期	17,768	4.1	5,169	0.6	4,604	1.2	3,034	36.0

(注)包括利益 27年3月期第2四半期 2,839百万円 (△48.6%) 26年3月期第2四半期 5,528百万円 (364.6%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
27年3月期第2四半期	19.37	—
26年3月期第2四半期	26.02	—

#### (2) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率
	百万円	%	百万円	%	%
27年3月期第2四半期	322,973		135,106		41.4
26年3月期	321,254		133,141		41.0

(参考)自己資本 27年3月期第2四半期 133,764百万円 26年3月期 131,846百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
26年3月期	—	6.00	—	7.50	13.50
27年3月期	—	6.00	—	—	—
27年3月期(予想)	—	—	—	6.00	12.00

(注)直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

平成26年3月期の期末配当金の内訳:普通配当 6円00銭 記念配当 1円50銭

### 3. 平成27年3月期の連結業績予想(平成26年4月1日～平成27年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	36,000	1.2	9,300	△7.2	7,600	△12.9	4,300	△22.7	36.87

(注)直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無  
新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)
- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無
- (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
  - ② ①以外の会計方針の変更 : 無
  - ③ 会計上の見積りの変更 : 無
  - ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	27年3月期2Q	116,851,049 株	26年3月期	116,851,049 株
② 期末自己株式数	27年3月期2Q	221,143 株	26年3月期	220,965 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	27年3月期2Q	116,630,026 株	26年3月期2Q	116,631,238 株

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、四半期決算短信(添付資料)3ページ「連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. サマリー情報（注記事項）に関する事項	3
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	3
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	3
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	3
3. 四半期連結財務諸表	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
四半期連結損益計算書	6
四半期連結包括利益計算書	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	9

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

### (1) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間のわが国経済は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動により、個人消費や生産動向に一部弱い動きも見られましたが、各種政策の効果を背景に企業収益や雇用情勢の改善が進むなど、緩やかな回復基調で推移いたしました。

オフィスビル業界におきましては、東京・大阪各ビジネス地区の空室率は引き続き改善傾向で推移し、一部で賃料水準が緩やかに回復するなど、マーケットに明るさが見え始めております。

こうした状況の下で、当社グループは積極的な営業活動を展開する一方、競合ビルとの差別化を目指し、ビル管理品質向上活動を推進するなど「ダイビルならではの」テナントサービスに努めました結果、全体として高水準の入居状況を確保することができました。

昨年5月に発表した中期経営計画「**Design 100**」プロジェクト Phase-I では、重点投資分野の一つに、ベトナムにおける高品質オフィスビルの開発を掲げました。本計画の下、本年7月に首都ハノイ市で「コーナーストーン・ビルディング」(地上14階、地下3階、延床面積48,494㎡)を保有・運営する会社の出資持分を取得する契約を締結いたしました※。本物件は、ベトナム財務省に隣接する好立地にあり、ホーチミン市で2012年1月に取得した「サイゴン・タワー」に続く同国における2棟目の投資となります。また、本年7月にベトナム駐在員事務所ハノイオフィスを新たに開設いたしました。2011年4月に開設したホーチミンオフィスと併せ、同国における賃貸オフィス事業の拡大を図ってまいります。

国内におきましては「新ダイビル」の上棟式を本年5月に挙行いたしました。来年3月竣工予定で建設工事は順調に進捗しており、テナントの決定も着実に進んでおります。また、昨年着手した「日比谷ダイビル」および「三田日東ダイビル」のリニューアル工事につきましても、計画通り順調に進捗しております。

※ 取得にあたってはベトナム当局による許可証等の発行が条件となります。

セグメントの業績は次のとおりであります。

#### ① 土地建物賃貸事業

「ダイビル本館」の収益寄与等により、売上高は13,629百万円と132百万円(前年同期比1.0%)の増収となりました。費用面では、「ダイビル本館」の固定資産税負担が新たに発生等いたしました。減価償却費が減少したことにより、営業利益は5,568百万円と160百万円(前年同期比3.0%)の増益となりました。

#### ② ビル管理事業

新規受託契約の受注等により、売上高は4,135百万円と30百万円(前年同期比0.7%)の増収となり、営業利益は324百万円と22百万円(前年同期比7.5%)の増益となりました。

#### ③ その他

工事請負高の増加等により、売上高は223百万円と57百万円(前年同期比34.6%)の増収となりましたが、営業利益は工事管理料の減少等により66百万円と18百万円(前年同期比21.3%)の減益となりました。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間の業績につきましては、売上高は17,989百万円と220百万円(前年同期比1.2%)の増収、営業利益は5,352百万円と183百万円(前年同期比3.5%)の増益となりました。

営業外損益では、金融収支が改善したこと等により、経常利益は4,828百万円と223百万円(前年同期比4.9%)の増益となりました。

なお、特別損失として、前年同期は建替関連損失および固定資産除却損計70百万円を計上したのに対して、当第2四半期連結累計期間は建替関連損失および固定資産除却損等計1,253百万円を計上いたしました。

この結果、当第2四半期連結累計期間の純利益は2,258百万円と775百万円(前年同期比25.6%)の減益となりました。

### (2) 財政状態に関する説明

当第2四半期連結会計期間末における総資産は、前連結会計年度末に比べて1,719百万円増加し、322,973百万円となりました。主な要因は、現金及び預金の減少(3,972百万円)、減価償却等による建物及び構築物の減少(1,652百万円)、「新ダイビル」新築工事等に伴う建設仮勘定の増加(6,314百万円)、株価の回復等による投資有価証券の増加(1,528百万円)であります。

当第2四半期連結会計期間末における負債は、前連結会計年度末に比べて245百万円減少し、187,867百万円となりました。主な要因は、未払法人税等の減少(520百万円)および固定負債の繰延税金負債の増加(443百万円)等であり、有利子負債の合計額は前連結会計年度末に比べ57百万円減少いたしました。

当第2四半期連結会計期間末における純資産は、前連結会計年度末に比べて1,964百万円増加し、135,106百万円となりました。主な要因は、利益剰余金の増加(1,384百万円)およびその他有価証券評価差額金の増加(718百万円)であります。

(キャッシュ・フローの状況)

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物は4,050百万円となり、前連結会計年度末に比べて3,782百万円減少いたしました。

営業活動によるキャッシュ・フローは、5,609百万円の収入となりました。税金等調整前四半期純利益および未払又は未収消費税等の増減額が減少したことにより、建替関連損失および預り敷金及び保証金の増減額は増加したものの、得られた資金は前年同期に比べて1,158百万円減少いたしました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、8,457百万円の支出となりました。これは主に、「新ダイビル」新築工事等に伴う有形固定資産の取得による支出および建替関連費用の支払額であり、使用した資金は前年同期に比べて5,792百万円増加いたしました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、配当金の支払等により933百万円の支出となり、使用した資金は前年同期に比べて3,439百万円減少いたしました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成26年4月30日公表の数値を修正しておりません。

2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

該当事項はありません。

3. 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	8,278	4,305
営業未収入金	928	907
たな卸資産	44	48
繰延税金資産	281	174
その他	1,138	1,322
貸倒引当金	△8	△8
流動資産合計	10,661	6,749
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	95,305	93,652
土地	149,195	149,195
信託土地	31,231	31,231
建設仮勘定	5,804	12,118
その他(純額)	555	495
有形固定資産合計	282,091	286,694
無形固定資産		
のれん	1,540	1,431
その他	6,228	5,887
無形固定資産合計	7,769	7,318
投資その他の資産		
投資有価証券	18,274	19,803
繰延税金資産	156	137
その他	2,318	2,292
貸倒引当金	△17	△22
投資その他の資産合計	20,731	22,210
固定資産合計	310,592	316,223
資産合計	321,254	322,973

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	12,557	7,335
1年内償還予定の社債	15,000	15,000
コマーシャル・ペーパー	-	1,500
未払法人税等	1,624	1,103
役員賞与引当金	46	-
その他	4,937	4,819
流動負債合計	34,165	29,757
固定負債		
社債	70,000	70,000
長期借入金	41,000	44,665
受入敷金保証金	26,131	26,326
繰延税金負債	6,086	6,529
再評価に係る繰延税金負債	9,338	9,338
役員退職慰労引当金	358	219
退職給付に係る負債	822	814
その他	208	215
固定負債合計	153,946	158,109
負債合計	188,112	187,867
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	12,227	12,227
資本剰余金	13,852	13,852
利益剰余金	85,118	86,502
自己株式	△144	△144
株主資本合計	111,054	112,438
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	8,090	8,808
繰延ヘッジ損益	-	78
土地再評価差額金	10,879	10,879
為替換算調整勘定	1,821	1,559
その他の包括利益累計額合計	20,791	21,325
少数株主持分	1,295	1,341
純資産合計	133,141	135,106
負債純資産合計	321,254	322,973

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

四半期連結損益計算書

第2四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)
営業収益	17,768	17,989
営業原価	11,117	11,142
営業総利益	6,651	6,846
販売費及び一般管理費	1,482	1,493
営業利益	5,169	5,352
営業外収益		
受取利息	24	21
受取配当金	188	208
その他	40	15
営業外収益合計	253	246
営業外費用		
支払利息	808	752
その他	10	17
営業外費用合計	818	770
経常利益	4,604	4,828
特別損失		
建替関連損失	5	1,234
固定資産除却損	65	6
その他	-	12
特別損失合計	70	1,253
税金等調整前四半期純利益	4,533	3,574
法人税、住民税及び事業税	1,520	1,097
法人税等調整額	△81	171
法人税等合計	1,438	1,268
少数株主損益調整前四半期純利益	3,094	2,305
少数株主利益	60	46
四半期純利益	3,034	2,258

四半期連結包括利益計算書  
第2四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	3,094	2,305
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,639	718
繰延ヘッジ損益	-	78
為替換算調整勘定	794	△262
その他の包括利益合計	2,433	534
四半期包括利益	5,528	2,839
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	5,467	2,792
少数株主に係る四半期包括利益	60	46

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	4,533	3,574
減価償却費	3,152	2,993
のれん償却額	52	55
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△43	△46
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△97	-
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	-	7
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△107	△138
受取利息及び受取配当金	△213	△230
支払利息	808	752
建替関連損失	5	1,234
固定資産除却損	65	6
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△135	197
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△1	△4
売上債権の増減額 (△は増加)	9	21
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△2	△3
仕入債務の増減額 (△は減少)	△128	△116
未払又は未収消費税等の増減額	1,149	△554
その他	△66	6
小計	8,980	7,757
利息及び配当金の受取額	213	230
利息の支払額	△817	△762
法人税等の支払額	△1,608	△1,615
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,768	5,609
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△3,021	△6,988
建替関連費用の支払額	-	△1,234
投資有価証券の取得による支出	-	△410
定期預金の預入による支出	△209	△45
定期預金の払戻による収入	306	226
長期貸付金の回収による収入	26	6
その他	232	△11
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,665	△8,457
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	△2,000	1,500
長期借入れによる収入	20,000	10,000
長期借入金の返済による支出	△21,377	△11,557
自己株式の取得による支出	△0	△0
配当金の支払額	△699	△874
少数株主への払戻による支出	△293	-
その他	△1	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,373	△933
現金及び現金同等物に係る換算差額	14	△0
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△255	△3,782
現金及び現金同等物の期首残高	4,474	7,832
現金及び現金同等物の四半期末残高	4,219	4,050

(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	四半期連結損益 計算書計上額 (注3)
	土地建物 賃貸事業	ビル 管理事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	13,497	4,104	17,602	166	17,768	—	17,768
セグメント間の内部 売上高又は振替高	50	979	1,030	0	1,030	△1,030	—
計	13,548	5,084	18,632	166	18,798	△1,030	17,768
セグメント利益	5,407	302	5,709	84	5,794	△625	5,169

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、工事請負、工事管理、不動産仲介等を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△625百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△636百万円等であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社の本社人事総務部門等管理部門に係る費用であります。

3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

II 当第2四半期連結累計期間(自平成26年4月1日至平成26年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント			その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	四半期連結損益 計算書計上額 (注3)
	土地建物 賃貸事業	ビル 管理事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	13,629	4,135	17,765	223	17,989	—	17,989
セグメント間の内部 売上高又は振替高	52	984	1,036	0	1,036	△1,036	—
計	13,682	5,120	18,802	223	19,026	△1,036	17,989
セグメント利益	5,568	324	5,892	66	5,959	△607	5,352

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、工事請負、工事管理、不動産仲介等を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△607百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△615百万円等であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社の本社人事総務部門等管理部門に係る費用であります。

3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。